



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

**L.R. 23 OTTOBRE 2009, n. 4**

**Articolo 13, comma 2**

**COMUNE DI MARACALAGONIS**

Interventi edilizi in località "Torre delle Stelle".

- 1) PdL in zona F "Torre delle Stelle" – Proponente: Comune di Maracalagonis
- 2) PdL in zona F "Cocco" – Proponente: Comune di Maracalagonis



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

L'anno 2011 il giorno 14 del mese di marzo presso la Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, in Maracalagonis, viale Trieste 186

TRA

la Regione Autonoma della Sardegna, rappresentata dal delegato del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, Geom. Carlo Corrias

E

il Comune di Maracalagonis, rappresentato dal Responsabile del Servizio Tecnico, Ing. Davide Casu

**PREMESSO CHE**

- il primo comma dell'articolo 13 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, individua gli interventi edilizi immediatamente realizzabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano Paesaggistico Regionale;
- il punto d) del citato articolo 13 permette ai comuni non dotati di piano urbanistico comunale di realizzare, nella fascia dei 2000 m dalla linea di battigia marina, gli interventi previsti dagli strumenti attuativi già approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale;
- tale norma, al comma 2, consente di realizzare gli interventi di cui sopra, previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra l'Amministrazione regionale e l'Amministrazione comunale;
- con circolare n. 402/Gab del 24 febbraio 2010 sono state definite le modalità operative per lo svolgimento dell'iter procedurale che prevede la convocazione, da parte del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, di un tavolo tecnico a cui partecipano i responsabili dell'Ufficio tecnico comunale; in tale sede può essere definito un eventuale ridimensionamento e adeguamento delle volumetrie programmate al fine di renderle coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale;





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

- qualora la verifica di coerenza abbia esito positivo le parti, amministrazione regionale e amministrazione comunale, procedono alla sottoscrizione dell'atto di concerto, nelle persone del competente dirigente del Comune e del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia;
- il Comune di Maracalagonis con nota n. 12736 del 05 ottobre 2010 ha chiesto la concertazione ai sensi dell'articolo 13 della LR 23 ottobre 2009, n. 4, per i Piani di Lottizzazione "Torre delle Stelle" e "Cocco" in zona F, località "Torre delle Stelle";
- il tavolo tecnico per la verifica di coerenza degli interventi previsti si è svolto il giorno 29 ottobre 2010 e l'esito riportato nel verbale di seduta costituisce parte integrante del presente atto;
- il Comune di Maracalagonis con nota n. 1913 del 10 febbraio 2011 ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta nel tavolo tecnico del 29 ottobre 2010;
- il tavolo tecnico per la verifica della documentazione integrativa trasmessa si è svolto il giorno 23 febbraio 2010 e l'esito riportato nel verbale di seduta costituisce parte integrante del presente atto;

### TUTTO CIÒ PREMESSO LE PARTI CONCORDANO QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto.

#### Articolo 1 – Oggetto

- 1) ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, è verificata la coerenza del Piano di Lottizzazione "Torre delle Stelle" come da convenzione repertorio n. 3 del 02.03.1970 e successivo atto integrativo repertorio n. 1 del 10.01.1977 e del Piano di Lottizzazione "Cocco" come da convenzione repertorio n. 14 del 26.04.1972, a condizione che il Comune provveda al recepimento delle seguenti prescrizioni:
  - le aree evidenziate nella Tavola n. 6 e individuate nella scogliera a valle dell'ultima strada di lottizzazione in corrispondenza del promontorio compreso tra la "Torre de Su Fenugu" e la "Punta Monte Ferugo" (vedi CTR – Tavola n. 1) sono escluse dalla edificabilità;





**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

- le norme dei PdL sono modificate come segue:

Calcolo volumi

Il calcolo dei volumi dovrà avvenire secondo le modalità definite dal DA 2266/U/1983, dalla Circolare dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 10 maggio 1984, n. 1 e dagli schemi allegati alla Circolare dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, 20 marzo 1978, n. 2-A.

Superfici lotti fondiari, numero di unità immobiliari ammesse e superfici minime

La superficie minima del lotto fondiario è fissata in 1000 mq. Non sono ammessi frazionamenti per superfici inferiori; sono ammessi accorpamenti di lotti fondiari.

All'interno del singolo lotto fondiario sono ammesse 2 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario  $\leq 1000$  mq, 3 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario  $> 1000$  mq e  $\leq 1500$  mq, 4 unità immobiliari per superfici del lotto fondiario  $> 1500$  mq e  $\leq 2000$  mq. Per superfici maggiori si seguirà la medesima progressione.

Indice di fabbricabilità fondiario e rapporto di copertura

L'indice di fabbricabilità fondiaria è quello stabilito nelle relative tavole dei PdL mentre il rapporto di copertura non dovrà essere superiore a  $1/8$  della superficie del lotto.

Indice di permeabilità

L'indice di permeabilità non dovrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto.

Altezza degli edifici e numero di piani

L'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 5.50 m sia a monte che a valle, da misurarsi come intersezione tra l'intradosso del solaio e la superficie esterna della parete verticale e il punto medio della linea di stacco del fabbricato dal terreno. Il numero di piani massimo non dovrà essere superiore a 2 fuori terra.

Distanza dai confini

I fabbricati, ad eccezione degli impianti tecnologici interrati (depuratori, vasche di raccolta acque, piscine, piccoli locali pompe, ecc) dovranno distare almeno 6 m da tutti i confini del lotto, comprese eventuali strade.

Distacco tra pareti

Il distacco tra pareti di cui almeno una finestrata dovrà essere come minimo di 12 m; tra pareti non finestate come minimo di 6 m.





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

### Tipologie edilizie e materiali

L'organizzazione dei fabbricati all'interno dei lotti fondiari dovrà prevedere articolazioni planoaltimetriche tali da garantire un corretto inserimento nel paesaggio circostante. Le forme dei fabbricati dovranno essere semplici, non eccessivamente articolate, costituite da figure geometriche elementari (rettangolo/quadrato) giustapposte.

Le tipologie edilizie dovranno essere del tipo isolato, mono o plurifamiliari.

È ammessa la realizzazione di elementi tipologici quali: patii, corti, porticati, terrazze, pergole e ombreggi.

Tutti i materiali da costruzione da utilizzare dovranno essere del tipo tradizionale. In prima ipotesi deve essere valutata la possibilità di realizzare la struttura in muratura portante e fra le ipotesi successive quella in cemento armato a telaio.

Le facciate dovranno essere rifinite con intonaco e tinteggiature di colore bianco e/o nella gamma cromatica delle terre tenui. Ogni fabbricato dovrà avere un unico colore.

Sono ammesse realizzazioni con pietra strutturale a faccia vista, ma non placcaggi con pietra o altri materiali simili.

Le coperture potranno essere solo ed esclusivamente a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, del tipo a capanna o a padiglione, con direzione prevalente secondo la pendenza naturale del terreno. È consentito l'utilizzo di coperture piane solo in soluzioni architettoniche compiute per la chiusura di elementi a sbalzo, di corpi scala, di volumi indipendenti, di parziale chiusura di tetti, ecc e, comunque, per un superficie totale complessiva non superiore al 35% dell'intera superficie coperta. Le falde inclinate dovranno essere rivestite in laterizio con coppi non anticati e/o tegole portoghesi. Non è ammesso altro tipo di finitura superficiale.

I canali di gronda e i pluviali potranno essere realizzati in muratura, nascosti o internati nella muratura, o, in alternativa, a vista, dovranno essere in rame.

Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o comunque con finitura tipo legno. Sono tassativamente esclusi infissi color bronzo/ottone/alluminio, ecc. Le chiusure degli infissi potranno essere realizzate solo ed esclusivamente con portelloni e/o persiane. È tassativamente escluso l'utilizzo di sole tapparelle.

Le aree esterne non mantenute a parcheggio e a verde dovranno essere pavimentate in pietra, cotto e/o calcestruzzo architettonico. Il semplice battuto di cemento è tassativamente escluso.

È ammessa la realizzazione di pergolati solo se realizzati interamente in legno.

Eventuali serbatoi per GPL, gasolio, acqua, ecc dovranno essere completamente interrati o racchiusi entro appositi volumi tecnici in soluzioni architettoniche compiute.

Eventuali unità esterne di condizionatori, pompe di calore ecc. dovranno essere opportunamente mascherate in soluzioni architettoniche compiute tali da non essere percepite dall'esterno.





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

*Non potranno essere installati pannelli solari e/o fotovoltaici se non del tipo completamente integrato nella struttura. È tassativamente escluso il posizionamento di pannelli solari e/o fotovoltaici a suolo.*

### Recinzioni

*Le recinzioni prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico dovranno essere a giorno realizzate in muratura continua di altezza pari a 1.00 m, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, o pietra a faccia a vista ma non placcaggi, e soprastante cancellata in ferro di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disegni semplici (con colori a scelta tra nero, grigio scuro antracite o grigio chiaro), o in legno di altezza massima pari a 1.00 m realizzata con disposizioni semplici (con color legno naturale, testa di moro o verde scuro). Le recinzioni verso altri lotti fondiari potranno essere realizzate alternativamente o come le recinzioni prospicienti direttamente spazi pubblici o ad uso pubblico o in muratura continua, opportunamente intonacata e tinteggiata con colori a scelta tra bianco e quelli appartenenti alla gamma cromatica delle terre tenui, di altezza pari a 0.30 m e soprastante rete metallica di altezza massima pari a 1.70 m.*

*È in ogni caso escluso l'utilizzo di pannelli tipo Orsogrill e di manufatti in calcestruzzo prefabbricati.*

### Terrazzamenti

*È ammessa la realizzazione di terrazzamenti per sistemazioni del terreno e/o dei fabbricati e relative pertinenze. Il muro di sostegno del terrazzamento non potrà avere una altezza superiore a 1.80 m nella parte a valle e la parte a vista dovrà essere rivestita in pietrame locale dello spessore minimo di 20 cm.*

### Obbligo del verde negli spazi non edificati

*All'interno dei lotti fondiari le aree non edificate e non destinate a parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino, con utilizzo esclusivo di specie vegetali tipiche della macchia mediterranea. È fatto obbligo ai proprietari dei lotti fondiari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato una pianta di alto fusto di specie autoctone con portamento arboreo di altezza iniziale pari a 180 cm ogni 50 mc edificati prescelte fra quelle rilevabili nelle forme associative che popolavano in origine quella parte di territorio.*

- 2) l'Amministrazione Comunale può procedere con i successivi adempimenti di approvazione della variante ai Piani di Lottizzazione, secondo quanto previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/1989 con il recepimento delle suddette prescrizioni, da verificare in sede di ottenimento dell'approvazione ai sensi dell'articolo 9 della L.R. n. 28/1998.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

**Articolo 2 – Adempimenti del Comune**

In conseguenza di quanto previsto dall'articolo 1, il Comune di Maracalagonis dovrà apportare le necessarie varianti ai Piani Attuativi secondo le procedure ordinarie previste dagli articoli 20 e 21 della L.R. 45/1989 e con la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia.

Gli elaborati progettuali sono conservati agli atti degli uffici regionali della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia.

Cagliari, lì 14 marzo 2011

**Per la Regione Autonoma della Sardegna**

Il delegato del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Geom. Carlo Corrias

**Per il Comune di Maracalagonis**

Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Maracalagonis

Ing. Davide Casu